ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2017 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"Due diligence" e stima dei beni oggetto del procedimento esecutivo

- Prato 18 aprile 2018 -

- ultima revisione 18 maggio 2018 -

TRIBUNALE DI PRATO

- Esecuzione immobiliare promossa da:CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.., con sede in Firenze, Via Carlo Magno nc 7 (avv. dr. Andrea Porta Del Lungo)
- Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 29/2017
- Giudice:dr.ssa Maria Iannone
- C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- Nomina del CTU e accettazione: 29 settembre 2017

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Complesso Edilcoop Via G.Paolini n. 6/7, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 28 settembre 2017 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto in allegato alla presente relazione.

Dato inizio alle operazioni peritali, ho eseguito gli accertamenti ipo-catastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari dell' immobile (estratto di mappa, visure e planimetria dell' unità immobiliare), oltre a reperire copia dell' atto di provenienza ultra-ventennale.

Ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia, prendendo visione presso l' Archivio Generale e l' Ufficio Tecnico del Comune di Prato della documentazione reperita ed ottenendo copia della stessa in quanto necessario allo scopo dell' indagine.

Avendone preliminarmente concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, **con lettera raccomandata 26 ottobre 2017 indirizzata all' esecutato e rimessa per conoscenza via PEC al legale della parte attrice, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso all' immobile materia del procedimento per il giorno di mercoledì 15 novembre alle ore 15.30 e seguenti.** A evitare le difficoltà connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguale comunicazione è stata inviata per posta ordinaria.

L' accesso è stato eseguito nel termine fissato.

Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza dell' interessato, ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dell' unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nella tavola allegata alla relazione insieme all' appropriata documentazione fotografica.

Dagli accertamenti svolti ho dedotto la non conformità dell' unità immobiliare nei rispetti della normativa edilizia e urbanistica; al contrario le risultanze estimative catastali sono risultate conformi all' attuale stato dell' immobile.

Trattandosi di edificio indipendente da terra a tetto non esiste gestione condominiale.

Riscontrati il possesso dell'esecutato, dal medesimo dichiarato, ho ritenuto superfluo eseguire ulteriori accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti di locazione registrati riferibili all' unità ed alla proprietà materia del procedimento esecutivo.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto del compendio materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore del cespite, procedo infine alla redazione della presente relazione.

1.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, COERENZE CATASTALI

Si conferma l' individuazione dell' immobile risultante dall' Atto di pignoramento e dalla Relazione notarile nel modo seguente:

È OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

unità immobiliare di piena e esclusiva proprietà del signor [omissis], nato a San Casciano V.P. (FI) il 25 gennaio 1944 (C.F. [OMISSIS]) e residente in Prato, Via della Commenda nc 28:

1. **Laboratorio** da terra a tetto in Prato -Loc. S.Giorgio- Via delle Miccine n.c. 14, distinto al C.E.U. nel foglio di mappa 101 di detto Comune dalla p.lla 160, sub 502, cat. C/3, cl. 4, Consistenza mq 155, Superficie catastale mq 207, e R.C. Euro 456,29.

Data la natura dello stabile non esistono parti condominiali, mentre esiste diritto di passo apparente sulla porzione di terreno identificato catastalmente dalla particella 162 al medesimo foglio di mappa, comune agli altri frontisti e costituente accesso alla via comunale delle Miccine.

Giuste la certificazione del notaio dr. Enrico Siracusano anche in riferimento ai precedenti trasferimenti di proprietà ed alle iscrizioni ipotecarie. Il riscontro della certificazione notarile è stato svolto sulla scorta delle risultanze catastali e di un'ulteriore verifica presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L' atto di provenienza ultra-ventennale (rogante notaio Balestri in Prato) è acquisito in copia alla procedura come allegato della presente relazione.

2.0 - REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CONFORMITÀ ATTUALE AI TITOLI EDILIZI E SANABILITÀ DEGLI ABUSI

L' UNITÀ IMMOBILIARE è stata realizzata certamente in data anteriore al 1942, come attestato e documentato cartograficamente dall' ing. Damiano Bigagli con perizia giurata in data 11 dicembre 2008 allegata agli atti dell' **istanza di condono edilizio PG 79922 del 9 dicembre 2004 Comune di Prato**.

Non risultano titoli abilitativi rilasciati.

L' istanza di condono prima citata fu presentata con gli estremi richiamati e per la preesistente destinazione a laboratorio, **in ragione della sostituzione in assenza di titolo di solaio fra piano terra e primo e realizzazione di un secondo solaio.**

Archiviata senza rilascio del titolo sanante l' abuso, fu formalmente rigettata con provvedimento PG 31200/4C del 6/3/2010 per mancato versamento nei termini dell' integrazione all' oblazione determinata d'ufficio.

In sede del sopralluogo eseguito ho accertato la conformità fra l'attuale stato di fatto dell' immobile e quello denunciato con l' istanza di condono.

Risultano perciò confermate le difformità edilizie denunciate.

Agli atti del Comune di Prato non risulta certificazione di agibilità dello stabile.

Vigente regime edilizio ed urbanistico dell' immobile

L'edificio ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Sistema territoriale 8 "La Piana"- Sub-Sistema: (RU) R2"La città antica residenziale" - Schema Direttore SD 12 - Unità minima d'intervento 26-3.

È in ambito a:

- "Pericolosità geomeorfologica bassa (G.1)", nel quale non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Pericolosità sismica locale elevata (S.3)". Gli interventi potranno essere sottoposti a specifici approfondimenti di indagine geognostica in ragione della loro natura e comunque non dovranno determinare aggravamento dei processi geomorfologici presenti nell' area;
- "Pericolosità idraulica media (I2) - Aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso fra 200 e 500". In esso non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Vulnerabilità delle acque sotterranee bassa".

In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino al risanamento conservativo "rc-c"** (*a matrice residenziale nei tipi tradizionali*), con la definizione precisata dall' art. 22 delle N.T.A. che ammette anche interventi di ristrutturazione per realizzare una diversa distribuzione interna dei fabbricati esistenti anche con diverso numero di unità immobiliari, comunque conservando la partitura originaria dei prospetti, gli elementi strutturali caratterizzanti (intesi con ciò paramenti murari, coperture ma anche gli elementi decorativi, formali e di finitura). In particolare la tipologia di intervento ammessa esclude la possibilità di alterare l'originaria ripartizione in piani degli edifici. **Le eventuali unità immobiliari residenziali risultanti dai frazionamenti ammessi dovranno raggiungere una superficie utile non inferiore a 30 mq** (art. 7.1.2.1 del Regolamento Edilizio Comunale). **Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse destinazioni a residenza ed eventualmente attività terziarie ed altri usi compatibili fino ad un massimo del 20% del volume complessivo dello stabile nel quale si colloca l'unità** (artt. 75 e 76 N.T.A.).

Sanabilità degli abusi ex art. 36 DPR 6 giugno 2001, n. 380

Presumibilmente decorsi i termini di cui all' art. 40, comma 6, L. 47/1985 (pre-esistenza delle ragioni di credito alla data di entrata in vigore della legge che consente l'accesso alla Sanatoria Edilizia Straordinaria ex art. 32 DL 30/9/2003, n. 269, convertito in legge dall' art. 1 L. 326/2003) **l' abuso non può essere sanato perché in conflitto con la norme edilizie ed urbanistiche**.

Ne segue di necessità che qualsiasi intervento di rinnovo edilizio dello stabile ovvero il suo trasferimento di proprietà per compravendita debbano essere oggi preceduti dalla demolizione delle parti di fabbrica abusive per ripristinarne l'originaria conformazione.

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Ritengo appropriata la formazione di un unico lotto di vendita perché, pur non esistendo vincoli di pertinenzialità fra le due unità immobiliari, non mi risulta in zona un interesse commer-

ciale per immobili di tale natura e conformazione tale da far premio sulla perdita di valore dell'appartamento che conseguirebbe alla separazione dei due cespiti.

L' unico lotto di vendita verrà identificato come:

LOTTO UNICO: **Edificio da terra a tetto** in Comune di Prato -Loc. S.Giorgio- (PO), Via Delle Miccine n.c. 43, int. 5, già destinato a laboratorio come da qualificazione catastale, in via di rinnovo ma ancora "al rustico".

Composto da due piani principali e piano sottotetto, privo di resede e con accesso da passo a comune che si apre sulla Via delle Miccine.

Il livello di finitura/completamento è limitato alla realizzazione degli orizzontamenti.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELL' UNITÀ

Per gli aspetti geometrici, formali e di finitura rinvio alla scheda di sintesi, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica.

L' IMMOBILE, ancorché originariamente destinato a laboratorio, si presenta oggi come non utilizzabile in ragione di lavori di trasformazione iniziati ormai da lungo decorso di tempo e mai finiti.

Prescindendo da ciò, gode di esposizione sui due fronti: a nord-est verso il passo a comune; a sud-ovest su resede di diversa proprietà con diritto di veduta per le aperture esistenti. L'ambito immediatamente prossimo è a densità edilizia elevata ma con la veduta sud-ovest su spazi aperti.

Il pavimento del piano terra è in battuto di cemento, deteriorato, i piani superiori ne sono privi. Salvo la porta di accesso metallica, residuale della destinazione originaria, è in ferro, del tutto assenti gli altri serramenti e infissi.

L'unità è munita di allaccio alla rete elettrica ma del tutto priva di impiantistica funzionante. La scala di accesso al piano primo è in profilati e laminati metallici, priva comunque di pavimento, mentre si accede al piano sottotetto solo con scala a pioli.

La ridotta presenza nell' immediato intorno di attività non residenziali e l'assenza di traffico determina una condizione di bassa rumorosità di tutti gli ambienti.

Il complessivo stato di conservazione è definibile come "scadente", con presenza di infiltrazioni meteoriche dalla copertura.

SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Rinviando per il dettaglio alle planimetrie allegate, si riportano al seguito i dati metrici dell' unità immobiliare in termini di superficie netta, lorda e superficie commerciale, secondo la loro ordinaria definizione:

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Piano terra e primo	mq 104,95	mq 134,00	0	mq 134,00
Piano sottotetto	mq 49,70	mq 67,00	80%	mq 13,40
Totale del lotto		mq 201,80		**mq 147,40**

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di edificio al grezzo in corso di trasformazione e privo di impianti, **non trova applicazione la disciplina dettata dall' art. 6 del D.Lgs 8 ottobre 2005, n.192 e successive modificazioni**[1]. Non si è perciò proceduto alla redazione di APE, che potrà essere redatta solo all' atto dell' effettivo completamento delle opere di trasformazione del fabbricato.

Tale condizione dovrà essere esplicitamente richiamata nell' atto di trasferimento della proprietà.

CONFINI

A nord e ovest unità immobiliare alla particella 159; a est passo a comune identificato con particella 162 e resede esclusivo della particella 165; a sud particella 161. Tutte le particelle indicate al foglio di mappa 101 del Comune di Prato.

CATASTO

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 101, particella 160, subalterno 502, Cat. C/3, Cl. 4, Consistenza mq 155, Superficie catastale mq 207, Rendita Euro 456,29

CONDOMINIO

Non esiste gestione condominiale.

NON SI RISCONTRA EVIDENZA DI SEGNI DI DISSESTO STRUTTURALE NÉ DELL'ESISTENZA DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA.

5.0 - VINCOLI PREORDINATI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, LIMITAZIONI ALLA COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L' unità che costituisce il lotto non è inclusa in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né è assoggettata ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

5.0.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni effettuate non è emersa l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso riferibili a oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione destinati a

[1] Si rinvia al proposito al Decreto Min. Svil. Economico 22 novembre 2012, art. 2, comma 1, che modifica il paragrafo 2 dell' Allegato A del DM 26 giugno 2009 nel senso di escludere specificamente dall' obbligo gli "*immobili venduti nello stato di 'scheletro strutturale', cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o 'al rustico', cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici*"

non essere purgati dalla procedura esecutiva.

Non risultano pendenze attinenti gestione condominiale.

La proprietà ha dichiarato che l' immobile non è gravato da vincoli locativi.

5.0.2. Vincoli ed oneri giuridici destinati ad estinzione per effetto della procedura

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata:

- **Iscrizione di ipoteca legale da ruolo esattoriale** (Repertorio 151/13613 del 04/06/2013) **n. 878 R.P. 07/06/2013 contro [omissis]** a favore Equitalia Centro S.p.A. per € 136.984,38 di cui € 68.492,18 in linea capitale.
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1962 R.P. 27/11/2015 contro [omissis]** a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. derivante da decreto ingiuntivo Repertorio 14786 del 11/11/2015 per € 25.000,00 di cui € 15.493,70 per capitale
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 939 R.P. 06/02/2017 contro [omissis]** a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. **Gravante per l' intera piena proprietà dei beni materia della procedura**. Atto con Repertorio 9/2017 del 20/01/2017

Il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 27 febbraio 2017 e fino al 19 aprile 2018

5.0.3. Vincoli e condizioni di non commerciabilità ai sensi degli artt. 32 e 33 L. 47/1985

Per gli immobili materia dell'esecuzione non sussistono ragioni di non commerciabilità derivanti da condizioni di vincolo di cui ai disposti di legge succitati, come anticipato in discussione della regolarità urbanistica degli immobili.

5.0.4. Stato di occupazione e titoli di possesso degli immobili che compongono il lotto

In sede di accesso è stato constatato il possesso dell' unità immobiliare da parte del proprietario, sig. [omissis], che lo ha dichiarato aggiungendo che nella stessa sono depositate cose di proprietà del figlio sig. [omissis].

6.0 - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

6.1 - RIFERIMENTI METODOLOGICI

Il presente rapporto è stato redatto seguendo le linee guida dettate da ABI con il documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", da IVSC con il documento "International Valuation Standards 2013" ed il "Codice delle valutazioni Immobiliari" Tecnoborsa (3° edizione).

6.1.1 - SCOPO DELLA STIMA

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale la valutazione è richiesta (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito si riferisce al valore di <u>mercato</u> (market value) della materia dell' esecuzione.

Assumo come **definizione di valore di mercato** quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*". Non diversa dalla definizione degli IVS 2013: "*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's lenght transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeability, prudently and without compulsion*" [Framework, capo 29]. Per brevità rinvio ai capi successivi da 30 a 34 per la precisazione del quadro concettuale della definizione, limitandomi a richiamare che il valore di mercato deve riflettere il suo "*highest and best use*" inteso come l' uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.

Le definizioni sono richiamate da ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

6.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

In sintesi il procedimento di stima adottato presuppone l' individuazione dell' HBU degli immobili che ne sono materia, nel contesto specifico spazio-temporale nel quale si collocano e nei loro caratteri particolari, la successiva stima del valore di mercato ed infine la stima del valore di vendita forzata giudiziale avuto riguardo agli specifici caratteri che la caratterizzano rispetto al contesto oggettivo e soggettivo che caratterizzano i presupposti concettuali della stima a valore di mercato.

È appropriata al presente scopo di stima del valore di mercato la tecnica di **MARKET COMPARISON APPROACH** (MCA) e **Sistema di stima**, che formano un procedimento integrato di stima pluriparametrica del valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, in linea di principio contrattati di recente e di prezzo noti. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili suggerita dalle citate "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", e compiutamente descritta nella "Nota esplicativa 1" delle medesime [punti da N.1.3 a N.1.5].

Il MCA si può applicare a tutti i tipi d'immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il sistema di stima calcola simultaneamente il valore di stima ricercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la valutazione è complessa o imprecisa.

La metodologia di stima richiede di individuare il segmento di mercato nel quale collocare l'immobile materia di valutazione secondo la sua ubicazione e le sue qualità intrinseche (caratteristiche). Si tratta inoltre di indagare e qualificare le condizioni del mercato di riferimento nel momento in cui si esprime il giudizio di stima e di individuare un numero adeguato di immobili di cui sia noto il prezzo e le caratteristiche, tali da poterli ritenere "comparabili" all' immobile obiettivo, per procedere infine alla stima del valore di mercato di quest'ultimo.

6.2 - DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il contesto urbano

L' abitato di San Giorgio a Colonica nel quale è ubicato lo stabile si colloca nell' estrema periferia sud-est del Comune, molto più vicino alla cittadina di Campi Bisenzio che non al capoluogo comunale.

Borgo rurale, ha progressivamente assunto caratteri urbani per saturazione degli spazi fra le abitazioni sparse più prossime alla chiesa parrocchiale e lungo le strade che lo collegano ai due centri di Campi Bisenzio, del quale è principalmente tributario per la gran parte dei servizi di base, e di Prato. Questo processo, iniziata negli anni '50 del secolo scorso in connessione con lo sviluppo di attività prevalentemente di artigianato tessile, è proseguito fino alla fine dello scorso decennio.

Non particolarmente apprezzata dal mercato immobiliare, la zona ha visto tuttavia una sostanziale conservazione della popolazione autoctona, legata alle attività che si sono collocate nell' intorno e a vincoli di relazione, con ridotto apporto di immigrati dai centri vicini.

L' unità immobiliare materia della valutazione

Il fabbricato, originariamente composto da 2 piani fuori terra, ha evidenti origini di annesso agricolo (deposito - stalla - fienile) essendone tuttora evidenti i connotati esterni. Realizzato presumibilmente fra XVIII e XIX secolo, ha una struttura in muratura di laterizio e copertura ad una falda con orditura in legno. Immediatamente inutilizzabile se non come deposito precario pur nei limiti delle vigenti disposizioni normative è tuttavia suscettibile delle trasformazioni subito dopo discusse.

HBU (*highest and best use*)

La finitura "al rustico" dell' edificio consente di ipotizzare destinazioni d'uso alternative fra quelle consentite dalle norme urbanistiche ed edilizie, ivi inclusa quella di "laboratorio" che non ammessa in linea di principio dalle norme è tuttavia pre-esistente e perciò confermabile.

La perifericità dell' edificio rispetto ai principali allineamenti commerciali della frazione oltre a la mancanza di affacci (e quindi di visibilità) sulla via principale di accesso fanno ritenere poco consigliabile una **destinazione commerciale**. Questa prima considerazione è confermata in senso irrevocabile dagli attuali andamenti del mercato immobiliare in zona, sia nel segmento delle vendite che in quello degli affitti (fatto riferimento alle rilevazioni OMI degli ultimi due anni): le compravendite registrano prezzi in decrescita significativa (decremento di prezzo medio del 10,34% sui due anni, del 7,14% nell' ultimo anno); analogamente gli affitti (decrementi rispettivi 1,95% e 3,31[2]).

Mentre dal punto di vista ubicativo una **destinazione terziaria** (studio professionale, per esempio) appare possibile in quanto meno legata a flussi di traffico e a fattori di agglomerazione e nel contempo prossima ad un ampio spazio di parcheggio pubblico, i trends di mercato suggeriscono uno scarsissimo interesse in zona per tale destinazione. Ancora, sulla base dei dati OMI: sul mercato delle compravendite un decremento del 13,64% medio sui due anni, del 10,94% nell' ultimo; il mercato degli affitti subisce poi un vero e proprio crollo con un decremento del 21,66% me-

[2] il paradosso di un decremento sull' ultimo anno superiore a quello sui due anni è dovuto a questo: mentre le destinazioni più apprezzate hanno mantenuto prezzi stabili in tutti gli anni, quelle marginali hanno subito nell' ultimo un tracollo: -7,46%!

dio sui due anni, del 31,79% nell' ultimo[3]

La **destinazione produttiva** presenta andamenti di mercato più articolati. Avuto riguardo alla tipologia di "laboratorio", sul mercato delle compravendite i prezzi sono risultati: per l' ultimo anno in incremento del 6,67% medio (composto da un incremento del 16,67% degli immobili di minor pregio e da una variazione nulla per quelli di maggior pregio). Analogamente sul mercato degli affitti. Sui due anni tutti i segmenti considerati hanno subito un decremento, più accentuato nel caso degli immobili di maggior pregio. D' altra parte la destinazione appare sconsigliabile in ragione dell' assoluta mancanza di spazi di sosta e di manovra propri (l'edificio è privo di resede scoperto) mentre quelli comuni con altri fabbricati (tutti a destinazione residenziale) sono alquanto ristretti. L'articolazione della superficie di pavimento su tre piani (in realtà due, visto quanto al capo relativo alla legittimità urbanistica ed edilizia) è inoltre certamente inappropriata per la maggior parte delle attività classificabili in tale destinazione.

In sostanza rimane come migliore e più valorizzabile destinazione quella residenziale, premiata dal punto di vista dei trends di mercato da una sostanziale stabilità del prezzo nell' ultimo anno per i tipi più economici, peraltro confacenti al contesto nel quale si colloca l'edificio.

Individuazione sintetica del segmento di mercato

L'unità immobiliare è perciò qualificabile come edificio al rustico suscettibile di destinazione residenziale popolare, di dimensioni superiori alle ordinarie, appartenente alla tipologia "terra-tetto", ubicata in zona suburbana connotata da una qualità dell' edificato mediocre. L' ambito urbano è identificato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona E1, Microzona 6 del Comune di Prato. In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**.

6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO

Il mercato immobiliare della zona, soprattutto nelle porzioni più interne al quadrilatero, risente oltre che dell'attuale sfavorevole situazione congiunturale, anche della qualità nell' insieme non pregiata del tessuto edilizio ed urbano.

Dalle diverse fonti consultate, indipendentemente da classe e stato manutentivo degli immobili i prezzi delle compravendite e degli affitti risultano fra i più contenuti nell'ambito del capoluogo ed i tempi di vendita fra i più lunghi (fin oltre 9 mesi).

Stazionari fino al 2010, i prezzi sono in decrescita ormai dal 2011. Nell' ultimo anno la discesa si è accelerata per gli immobili di maggior pregio, mentre va stabilizzandosi per quelli meno pregiati. Questo trend non appare destinato a mutare nel prossimo futuro.

6.4 - VALUTAZIONE DEL LOTTO

Dagli operatori immobiliari consultati, oltre ad ottenere conferma delle tendenze di mercato desumibili dai dati statistici disponibili, ho ottenuto informazioni relative ai rapporti di mercato d'uso corrente per la determinazione della superficie commerciale a partire dalla Superficie Esterna Lorda delle diverse unità ed in ragione delle diverse destinazioni d'uso.

Fatto 1,00 il coefficiente per le superfici in uso abitativo propriamente detto, i coefficienti di

[3] anche qui si ripresenta quanto già notato in riferimento al commerciale, con la variante che anche le soluzioni più apprezzate subiscono un significativo decremento per ambedue gli indici

mercato per gli usi complementari convergono in 0,75 per soppalchi e mansarde abitabili, 0,60 per verande, 0,50 per autorimesse e 0,35 per stalli di parcheggio, in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile e 0,40 per terrazza d'attico, 0,20 per soffitte o cantine ed infine in 0,10 per il giardino privato (da ridursi a 0,05 per le superfici eccedenti i 200 mq). Da ciò la determinazione delle superfici commerciali rappresentate nelle tabelle dimostrative del procedimento e dei risultati di valutazione, allegate alla presente sotto il titolo "**Stima di immobile posto in Via delle Miccine, 14 - Prato**".

Le caratteristiche delle unità che compongono il lotto consentono di trattarlo come una singola unità edilizia, composta secondo destinazioni le funzionali individuate in loco per ciascuna unità immobiliare.

Avremo pertanto come **superficie convenzionale commerciale del lotto** (Prato - Foglio 101, Particella 160, sub 502): **mq 147,40**, che tuttavia in sede di valutazione si riduce ai soli mq 134,00 dei piani terra e primo, non essendo riproducibile, come altrove detto, il piano secondo sottotetto.

La disponibilità di informazioni direttamente derivate da banche date istituzionali esplorate da motori di ricerca evoluti consentono oggi di superare la metodica d'indagine tradizionale, fondata in gran parte su notizie di seconda mano circa data, consistenza e prezzi degli immobili compravenduti, derivati dalla memoria degli operatori di mercato senza altro discrimine di affidabilità che il giudizio del perito.

Ho quindi deciso di sfruttare queste nuove risorse e di fondare la presente valutazione su dati di mercato reali direttamente desunti da atti di compravendita opportunamente selezionati nell' ambito di riferimento, con datazione certa e prossima a quella del momento della stima.

La connessa reperibilità sia di planimetrie catastali, inevitabilmente coerenti con lo stato di fatto, sia dei APE consentono inoltre di associare con elevata affidabilità i prezzi alle consistenze ed alla qualità impiantistica e tecnica degli immobili compravenduti. Altri elementi di natura qualitativa sono desumibili con l' uso dello strumento web Google Street View, grazie alla certa ubicazione degli immobili.

Nel caso in specie abbiamo esaminato i seguenti:

A - Notaio Cirillo 20/12/2016 Rep. 7076 Nota di Trascrizione 9197/2016;

B - Notaio Regni 16/02/2018 Rep. 222914 Nota di Trascrizione 1332/2018;

C - Notaio Cirillo 27/02/2018 Rep. 8212 Nota di Trascrizione 1663/2018;

D - Notaio Gori 13/06/2017 Rep. 22300 Nota di Trascrizione 4404/2017.

Le lettere da A a C che denotano i contratti corrispondono agli immobili indicati come "COMPARABILI" nel modello di stima secondo MCA allegato alla relazione.

L' atto sotto la lettera D è stato preso in esame ma successivamente scartato perché con caratteristiche dell' immobile trasferito meno convergenti dei precedenti con l' immobile "obiettivo".

Le informazioni desunte dai contratti e le altre attinenti la tendenziale variazione dei prezzi, sono state riportate nelle tabelle di calcolo, gli algoritmi delle quali sono come detto un' applicazione della tecnica MCA e Sistema di stima, sotto l'assunzione che i rapporti di mercato siano noti e rinviando ad una conclusiva ponderazione discrezionale la risoluzione di eventuali imprecisioni derivanti da caratteristiche non stimate.

Il foglio di calcolo utilizzato non è purtroppo in condizione di gestire senza ulteriori passaggi i particolari connotati dello stabile, come detto "al rustico" (o "al grezzo" come indicato nell' elaborato). In effetti una dei comparabili considerati è stata effettivamente venduta "al rustico". Tuttavia dall' atto si desume che lo stato di completamento fosse alquanto avanzato, essendo stata possibile e dovuta la redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica.

Si è deciso perciò di trattare la difficoltà ammettendo una modalità di stima mista, detraendo dal valore calcolato con modalità MCA gli extra-costi esclusivamente riferibili al caso.

6.4.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL **VALORE DI MERCATO**

SEGUE LA SEGUENTE ESPRESSIONE DI VALORE PER COMPARAZIONE DIRETTA, AL LORDO DEGLI EXTRA-COSTI SPECIFICI come detto al paragrafo precedente:

- ✓ **PER IL LOTTO** (**Prato** - Foglio 101, Particella 160, sub 502): **EURO 114.500,-** con una buona divergenza assoluta del 5,87% fra i valori estremi di stima.

6.4.2 - DEDUZIONE DAL VALORE PER COMPARAZIONE DIRETTA DEGLI EXTRA-COSTI SPECIFICI E **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Nei rispetti dei casi considerati, dovremo tener conto della molto probabile necessità di rifacimento almeno parziale della struttura di copertura, di demolizione dei due solai esistenti con ricostruzione di un solo solaio, di realizzazione delle tramezzature interne, di installazione di coibentazioni impermeabilizzazioni e lattonerie, di integrale realizzazione di intonaci e rivestimenti, di integrale sostituzione di infissi e serramenti, di spese tecniche, oneri di costruzione e diritti. Non vengono presi in considerazione gli impianti perché della loro assenza ha già tenuto conto il foglio di calcolo secondo MCA.

Assunta la necessità di una stima parametrica, nell'ovvia assenza di un progetto esecutivo, sono ricorso al modello di calcolo CRESME al link http://architetti.cresme.it/admin/residenziale-rinnovo.aspx che mi ha consentito di calcolare per la tipologia un costo di rinnovo di €/mq 597,00. Dedotto da tale importo unitario quello già assunto nel foglio di calcolo di €/mm 300,00, otteniamo per gli extra-costi desumibili dal modello CRESME: € (297 * 134)= € 39.798 ÷ **€ 39.800,-**. A tale importo dovremo sommare quelli ulteriori che il modello non comprende: per sostituzione parziale della struttura di copertura € 6.000,-; per demolizione e rifacimento solai € 9.000,-; per oneri di costruzione e diritti € 2.700,-; per spese tecniche eccedenti quelle previste nella comparazione MCA, € 6.000. Nel complesso otteniamo un importo di € 63.500,- da detrarsi dal valore di € 114.500,- stimato con modalità MCA. In conclusione **stimo il più probabile VALORE DI MERCATO del cespite in** € (114.500 - 63.500)= **€ 51.000,-**.

6.4.3 - ULTERIORE DEDUZIONE DAL **VALORE DI MERCATO** DEL DEPREZZAMENTO STIMATO PER ASSENZA DI GARANZIA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL PROCEDIMENTO E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nelle ordinarie contrattazioni quali quelle assunte a riferimento per la stima al valore di mercato vigono le condizioni di garanzia del compratore ex art. 1490 e seguenti C.C., escluse nel caso in specie (per i vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore) dal disposto dell'art. 2922 C.C.: *"Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa"*. La garanzia del compratore in caso di evizione è inoltre attenuata.

Ovvio che tale situazione renda meno appetibile l'acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia.

Non risultando letteratura sull' argomento sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, sono costretto ad adottare una valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni (10÷20%). In realtà in pregresso ho potuto constatare nelle attuali contingenze e contesto deprezzamenti anche superiori al 30%, tanto da orientarmi a considerare una forbice più ampia, **dal 10 al 30%**

Considerata la ridotta rischiosità del giudizio circa l'effettivo stato dell' immobile ma l'altrimenti ineliminabile incertezza attinente gli effettivi costi di rinnovo, **giudico applicabile nel caso in specie uno sconto del 15%**, riferito al valore di mercato prima calcolato. Avremo perciò:

- ❒ **per il LOTTO costituito dall' unità immobiliare individuata dal subalterno 502 della particella 160 al foglio di mappa 101 del Comune di Prato**, da € 51.000*0,15 **uno sconto** di € 7.650÷ **€ 7.500,-**.
  Ciò per una vendibilità a Euro 43.500,00=[4] **da assumersi quale prezzo base d'asta**.

Ritenendo di aver così esaustivamente risposto al quesito del sig. Giudice, rimetto la presente relazione corredata dei seguenti allegati:

A. Testo del quesito;
B. Tabelle di stima;
C. Rilievo grafico e fotografico dell' immobile interessato dall'esecuzione;
D. Scheda di sintesi della perizia.

Depositerò altresì la seguente documentazione integrativa:
1. Copia dell' atto di provenienza ultra-ventennale dell' immobile;
2. Verbale dell' accesso;
3. Copia di visure, estratto di mappa e planimetria catastali.

Prato, 18 maggio 2018

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO

[4]Da € (51.000,00 - 7.500,00)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2017 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 18 maggio 2018 -

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

L'esperto nominato *ex* art.569 c.p.c. deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ad eventuali comproprietari, e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Giudice) a:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 6c7e7b0bb7cfaa4

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'*ex* coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 6c7e7b0bb7cfaa4

o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata *ex* art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata *ex* art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 6c7e7b0bb7cfaa4

22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro **250,00**;

23) **il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria**.

Prato, 13 settembre 2017

il giudice dell'esecuzione

dott.ssa Maria Iannone

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 6c7e7b0bb7cfaa4

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2017 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabelle di indagine e di stima

- Prato 18 maggio 2018 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA DELLE MICCINE, 14 59100 PRATO	CATASTO	F	PART.	SUB
			101	160	502

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

ZONA, CARATTERI, CONSISTENZA, DOTAZIONI, STATO E PREZZI DEGLI IMMOBILI COMPARABILI E DELL' IMMOBILE OBIETTIVO

Immobili comparabili		A	B	C	Immobile obiettivo
Prezzo		€ 120.000,00	€ 140.000,00	€ 180.000,00	
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -	€ -	€ -	
Prezzo applicato alla stima		€ 120.000,00	€ 140.000,00	€ 180.000,00	
Data di formazione del prezzo		20-12-2016	16-02-2018	27-02-2018	data della stima
mesi antecedenti		16	3	2	18-05-2018
Zona		E1-suburbana	E1-suburbana	E1-suburbana	E1-suburbana
Tipologia		Monofamiliare	Monof. Grezzo	Monofamiliare	Monof. Grezzo
Classe (**1** Economica, **2** Media, **3** Alta)		1	1	1	1
Livello di piano f.t.		1	1	1	1
Ascensore (**1** per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, **0** altrimenti)		1	1	1	1
Servizi igienici		1	1	1	0
anni interi di esercizio (stima)		1	1	30	
Impianto di climatizzazione (**1** se presente, **0** se assente)		1	0	1	0
anni interi di esercizio (stima)		2		2	
Impianto elettrico (**1** se presente, **0** se assente)		1	0	1	0
anni interi di esercizio (stima)		2		30	
Stato manutentivo (**1** per scadente, **2** per ordinario, **3** per buono, **4** per ottimo)		4	1	2	1

	Rapporto mercantile	A Superficie Reale L.	A Superficie Comm.le	B Superficie Reale L.	B Superficie Comm.le	C Superficie Reale L.	C Superficie Comm.le	Immobile obiettivo Superficie Reale L.	Immobile obiettivo Superficie Comm.le
Sup. principale	1,00	72,00	72,00	104,80	104,80	154,50	154,50	134,00	134,00
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75		-		-		-		-
Verande	0,60	4,10	2,46		-	7,50	4,50		-
Autorimessa	0,50		-	74,72	37,36	45,50	22,75		-
Stallo di parcheggio	0,35		-		-		-		-
Balcone (*)	0,25		-		-		-		-
Terrazza attico (**)	0,40		-		-		-		-
Soffitta/cantina(***)	0,20		-		-		-		-
Resede ext. privato	0,10	27,30	2,73	230,60	23,06	45,80	4,58		-
Superficie Comm.le Vendibile Totale			**77,19**		**165,22**		**186,33**		**134,00**
Sup. comm.le €/mq		€	1.554,61	€	847,36	€	966,03		
Prezzo minimo (a)				€	847,36				
Prezzo massimo (b)		€	1.554,61						
Rapporto (a)/(b)			0,5451						
Prezzo medio ('c)		€	1.122,60						
Prezzo marginale (a)*('c)/(b)		**€**	**611,93**	per metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile					

N.B.: (*) per le superfici eccedenti mq	20	si applica una ulteriore riduzione media del	60,00%
N.B.: (**) per le superfici eccedenti mq	25	si applica una ulteriore riduzione media del	75,00%
N.B.: (***) per le superfici eccedenti mq	40	si applica una ulteriore riduzione media del	75,00%

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA DELLE MICCINE, 14 59100 PRATO	CATASTO	F	PART.	SUB
			101	160	502

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

DATI CORRETTIVI DELLA STIMA IN RAGIONE DI TEMPO, DOTAZIONI E STATO DEGLI IMMOBILI

Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	1,90%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)			Saggio medio mensile di variazione dei prezzi		0,16%	
Immobile	A		B		C			
Prezzo storico	€ 120.000,00		€ 140.000,00		€ 180.000,00			
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	€ 192,00		€ 224,00		€ 288,00			
mesi antecedenti	16		3		2			
Variazione totale del prezzo alla data di stima	€ 3.072,00		€ 672,00		€ 576,00			
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€ 6.000,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 300,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	**-€ 5.700,00**		**-€ 5.700,00**		€ -			
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€ 10.000,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 500,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	**-€ 9.000,00**		€ -		**-€ 9.000,00**			
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 225,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	**-€ 4.050,00**		€ -		€ -			
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 300,00		Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL				€ 185,00	
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 105,00		Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL				€ 20,00	

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	**A**			**B**			**C**		
Valore non corretto		€ 120.000,00			€ 140.000,00			€ 180.000,00	
	Delta			Delta			Delta		
Variazione su data stima	16	€ 3.072,00		3	€ 672,00		2	€ 576,00	
Sup. principale	62,00	€ 37.939,61		29,20	€ 17.868,33		- 20,50	**-€ 12.544,55**	
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -		-	€ -		-	€ -	
Verande	- 2,46	**-€ 1.505,35**		-	€ -		- 4,50	**-€ 2.753,68**	
Autorimessa	-	€ -		- 37,36	**-€ 22.861,68**		- 22,75	**-€ 13.921,39**	
Stallo di parcheggio	-	€ -		-	€ -		-	€ -	
Balcone	-	€ -		-	€ -		-	€ -	
Terrazza attico	-	€ -		-	€ -		-	€ -	
Soffitta/cantina	-	€ -		-	€ -		-	€ -	
Resede ext. privato	- 2,73	**-€ 1.670,57**		- 23,06	**-€ 14.111,09**		- 4,58	**-€ 2.802,64**	
Servizi igienici	-1	**-€ 5.700,00**		-1	**-€ 5.700,00**		-1	€ -	
Climatizzazione	-1	**-€ 9.000,00**		0	€ -		-1	**-€ 9.000,00**	
Impianto elettrico	-1	**-€ 4.050,00**		0	€ -		-1	€ -	
Stato manutentivo		**-€ 21.600,00**			€ -			**-€ 28.582,50**	
Ascensore	0	€ -		0	€ -		0	€ -	
Valore ragguagliato		**€ 117.485,70**			**€ 115.867,57**			**€ 110.971,24**	
Divergenza % assoluta	**5,87%**								
Pesi ponderali		20,00%			50,00%			30,00%	
Valore di stima (media ponderata) **dell' Immobile Obiettivo**							**€**	**114.500,00**	

Costi costruzione edilizia
L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale rinnovo

Localizzazione opera
Provincia: Prato
Comune: Prato

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia
- (•) Monofamiliare isolata
- ( ) Bifamiliare
- ( ) Casa a schiera
- ( ) Palazzina plurifamiliare

2. Tipologia intervento
- (•) Intero fabbricato
- ( ) Singola unità abitativa

[ ] Presenza ascensore

3. Rendimento energetico
- ( ) Basso
- (•) Medio
- ( ) Alto
- ( ) Massimo

4. Qualità finiture
- (•) Economica
- ( ) Media
- ( ) Migliore

5. Numero piani
- ( ) Un piano
- (•) Due piani
- ( ) Tre piani e oltre

6. Seminterrato
- ( ) Presente ed abitabile
- ( ) Presente e non abitabile
- (•) Non presente

7. Sottotetto
- ( ) Presente ed abitabile
- ( ) Presente e non abitabile
- (•) Non presente

8. Accessibilità cantiere
- (•) Normale
- ( ) Penalizzante
- ( ) Molto penalizzante

Caratterizzazione intervento

	Incidenza sull'esistente (%)
Tramezzature	100
Manto di copertura	100
Impermeabilizzazione	100
Isolanti e coibenti	100
Pavimenti e rivestimenti	50
Opere in pietra	100
Intonaci interni ed esterni	100
Opere da lattoniere	100
Porte portoni e finestre	100
Serramenti e ringhiere	100
Vetri	100
Vernici	100
Impianto idrico-sanitario	0
Impianto riscaldamento	0
Impianto elettrico	0
Opere esterne	0

Voci di costo aggiuntive

Voce 1	Demolizione e ricostruzione solai	9000	€	Strutture
Voce 2	Oneri di costruzione e diritti	2700	€	Edilizia
Voce 3			€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 11.700,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	Superficie totale lorda	
Residenziale	134	mq
Terrazze logge e balconi	0	mq
Superficie coperta	67	mq

Superficie totale 134,00
Superficie parametrica 134,00

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	**596,86**	€/mq	
Costo complessivo	**79.978,66**	€	
di cui			*Quota*
Edilizia	79.978,66	€	100,00%
Strutture	0,00	€	0,00%
Impianti elettrici	0,00	€	0,00%
Altri impianti	0,00	€	0,00%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)

Costo al metro quadro	**684,17**	€/mq	
Costo complessivo	**91.678,66**	€	
di cui			*Quota*
Edilizia	82.678,66	€	90,18%
Strutture	9.000,00	€	9,82%
Impianti elettrici	0,00	€	0,00%
Altri impianti	0,00	€	0,00%

L'impiantistica è stata esclusa dalla considerazione perché la sua assenza è già considerata nel foglio di calcolo.
Dal costo di rinnovo di 596,86 €/mq devono detrarsi 300 €/mq già assunti nella comparazione.
Avremo così 296,86 * 134 = € 39.779,24 di extra-costi, ai quali aggiungere € 6.000 per la struttura di copertura, € 9.000 per demolizione e ricostruzione solai, € 2.700 di oneri di costruzione e diritti, € 6.000 di extra-costi tecnici.
Da ciò:

39.800+
6.000+
9.000+
2.700+
6.000=
63.500

quale somma da detrarsi dalla valutazione